



SILL

Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA

RAPPORT D'ACTIVITÉ EXERCICE 2016



TABLE DES MATIÈRES

Message de la Présidente	page 3
Préambule.....	page 4
Gouvernance.....	page 4
Objectifs économiques.....	page 4
Exercice 2016	page 5
Perspectives.....	page 5
Fortune.....	page 5
Résultat de l'exercice.....	page 6
Utilisation du résultat.....	page 6
Indicateurs financiers	page 6
Liste des projets	page 7

PROJETS

Chemin de la Prairie 5A & 5C	page 8
Bonne-Espérance 32	page 9
Place de la Sallaz 4 & 5	page 10
Les Fiches Nord, lots 8 & 9	page 11
Les Fiches Nord, lot 11.....	page 12
Falaises (Calvaire)	page 13
En Cojonnex.....	page 14

ÉTATS FINANCIERS

Compte de fortune.....	page 16
Compte de résultat.....	page 17
Détail des dettes hypothécaires.....	page 18

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE

2016, une année riche en couleurs

Promouvoir des logements à loyers modérés et durables, c'est un de nos objectifs à la SILL. Pour cela, il est essentiel que nos habitants s'y sentent bien. Qu'ils connaissent leurs voisins, s'entraident, cohabitent de façon harmonieuse. Qu'ils soient entourés de nature. Qu'ils soient acteurs de leur « cadre de vie » en participant à le rendre agréable et adapté à leurs besoins.

Pour son projet des Fiches Nord, la SILL s'est donné les moyens d'y parvenir. En soutenant la création d'une association d'habitants notamment. Elle les a accompagnés à se fédérer, à créer leurs statuts. Résultats: le quartier bénéficie aujourd'hui d'une association active, dynamique et mobilisatrice qui fait vivre les Fiches Nord. L'association organise de nombreuses activités: vide-grenier, parcours Vita, brunch, cours de jardinage, récolte de pommes de terre. Elle gère la salle commune. Elle est également responsable de la bonne marche de la dizaine de potagers réalisés au cœur du quartier que la SILL a souhaité pour tous ses habitants. Par ailleurs, la SILL y a développé une « concierge + » à l'écoute de chaque habitant du quartier dont le but est de faciliter et d'encourager les relations entre habitants ainsi que des pratiques éco-responsables. Nul doute que cette belle réussite soit un modèle repris dans les futurs projets de la SILL, et de la Ville de Lausanne.

Cette année, la SILL a également lancé la construction de logements modulables sur le site dit «En Cojonnex» situé en amont de l'Ecole Hôtelière. 102 logements à loyer contrôlé qui accueilleront jusqu'à 255 étudiants, et si besoin des familles, sont aujourd'hui en cours de construction.

Last but not least : les Plaines-du-Loup. Cette année, les premiers droits à bâtir ont été accordés. Une formidable aventure rassemblant une hétérogénéité d'acteurs apprenant à travailler ensemble : services de la Ville, SILL, investisseurs, coopératives d'habitations expérimentées et nouvelles coopératives d'habitants ont aujourd'hui la mission ambitieuse et difficile de faire de cette portion de ville un quartier durable. La SILL se réjouit de parvenir avec succès à relever ce joli défi.

Natacha Litzistorf

Présidente du Conseil d'administration,
conseillère municipale, directrice du logement, de l'environnement
et de l'architecture de la Ville de Lausanne

PRÉAMBULE

La société SILL a été constituée en octobre 2009. La Commune de Lausanne détient l'intégralité du capital-actions soit CHF 36 millions.

La vocation principale de la société est le développement puis la gestion de logements mixtes (subventionnés, à loyers contrôlés ainsi qu'en marché libre) sur le territoire de la Commune de Lausanne au travers de projets novateurs et dans le respect des critères du développement durable.

L'activité opérationnelle de la société a débuté au printemps 2010.

Après six ans d'existence, la société compte onze immeubles en exploitation et quatre projets à différents stades de développement pour un total d'un peu plus de 600 logements.

GOUVERNANCE

Les activités de la société sont placées sous le contrôle du Conseil d'administration qui se réunit entre 4 et 6 fois par année pour prendre l'ensemble des décisions stratégiques de la société.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Natacha Litzistorf, présidente, conseillère municipale, directrice du logement, de l'environnement et de l'architecture
- Martine Fiora-Guttmann, vice-présidente, ancienne députée et ancienne conseillère communale
- Yves Ferrari, vice-président, député et ancien conseiller communal
- Andrea Eggli, ancienne conseillère communale
- Valérie Schwaar, députée et ancienne conseillère communale
- Claude-Alain Voiblet, député et conseiller communal
- Elinora Krebs, cheffe du service du logement et des gérances
- Emmanuel Bourquin, chef du service des finances
- Pierre Noverraz, notaire

DIRECTION

- Pierre Menoux
Directeur - Architecte EPFL
- Samuel Varone
Responsable financier - Lic. HEC
- Raffaella Meyer-Bidawid
Responsable projet et communication

OBJECTIFS ÉCONOMIQUES

L'équation économique des opérations de la société repose sur le respect des critères suivants :

- Capacité à offrir des logements à loyers modérés à la population lausannoise en fonction du programme fixé par la Commune de Lausanne
- Paiement des rentes de droit de superficie à la Commune de Lausanne pour la mise à disposition des terrains
- Tenue des charges d'emprunt hypothécaire associées aux emprunts souscrits auprès des établissements bancaires privés
- Rémunération du capital

EXERCICE 2016

La croissance de la SILL s'est poursuivie durant l'exercice 2016 avec un total du bilan en forte progression et un résultat bénéficiaire permettant à la société de présenter, pour la première fois de son existence, un bénéfice au bilan en fin d'année.

Si celui-ci a été fortement impacté par la réalisation de la vente de 33 objets de la PPE des Fiches Nord en octobre 2016, il n'en demeure pas moins que les activités immobilières de location présentent également un solde bénéficiaire significatif.

Au cumul, le bénéfice de l'exercice après impôts s'élève à CHF 739'191.81.

PERSPECTIVES

Le début d'année 2017 a été marqué par la mise en chantier des projets des Falaises et du lot 11 des Fiches Nord. Avec les travaux débutés en septembre 2016 sur les hauts de Lausanne dans le cadre de la réalisation « En Cojonnex », ce sont trois chantiers représentant des investissements globaux de plus de 140 millions qui rythmeront les mois à venir.

A l'horizon 2020, les états locatifs des sept réalisations constituant le portefeuille de base de la SILL représenteront plus de CHF 12 millions.

A ceux-ci s'ajoute encore le développement du quartier des Plaines-du-Loup dans le cadre du projet Métamorphose pour lequel la SILL a obtenu 23'120 m² de droits à bâtir.

FORTUNE

La poursuite du développement immobilier des projets d'En Cojonnex, des Fiches Nord lot 11 et des Falaises ainsi que les investissements importants dans la phase finale du chantier des Fiches Nord lots 8 & 9 ont provoqué une augmentation du total de l'actif de plus de 34% par rapport à l'exercice précédent.

Afin de financer ces investissements, la SILL a sollicité et obtenu lors de l'année 2016 une libération de capital à hauteur de CHF 16 millions. Celle-ci entre dans le cadre de l'octroi par le Conseil communal lausannois, en juin 2015, d'une augmentation de capital de CHF 32.5 millions, libéré au fur et à mesure des besoins.

Le solde des investissements a été financé par des crédits hypothécaires, portant le total de ceux-ci à plus de CHF 72.5 millions au bilan.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le portefeuille immobilier en exploitation est constitué de 118 logements et 7 surfaces d'activités pour les constructions du Chemin de la Prairie, de Bonne-Espérance et de la Place de la Sallaz. Dès octobre 2016, les 99 logements des Fiches Nord, lots 8 & 9, ont progressivement été mis sur le marché, les derniers locataires étant attendus pour le mois de février 2017. Ces différents objets ont généré des revenus à hauteur de CHF 2'958'594.37, à mettre en relation avec des charges directes d'immeubles de CHF 1'018'173.31.

Les charges d'exploitation sont en légère hausse suite à l'engagement d'une collaboratrice supplémentaire à 60% et à des frais notariaux liés à l'augmentation de capital intervenue en 2016.

Le résultat de la période est fortement marqué par le bénéfice réalisé sur la vente des 33 objets en PPE des Fiches Nord, lot 9. Un excédent net avant impôts de CHF 4'131'645.15 se dégage de cette opération.

D'un autre côté, une correction de valeur de CHF 3'968'859.- sur les immeubles de la partie locative de la réalisation des Fiches Nord, lots 8&9, a été comptabilisée. Elle permet de ramener la valeur comptable de ces six bâtiments à hauteur de la valeur vénale estimée par un expert indépendant.

Au chapitre des amortissements, il est à relever que la méthode utilisée a été modifiée afin de mieux correspondre à l'évolution réelle de la valeur des immeubles constituant le parc immobilier de la SILL. L'application de la méthode de Ross et de son principe selon lequel la vitesse de dépréciation d'un immeuble augmente de manière progressive, rend la valorisation au bilan plus en adéquation avec son âge résiduel.

Enfin, les charges exceptionnelles sont principalement constituées par les droits de timbre de CHF 160'000.- dus sur la libération de capital.

Le bénéfice de l'exercice, après paiement des charges financières et des impôts s'élève au final à CHF 739'191.81.

INDICATEURS FINANCIERS

Le taux d'endettement est porté à 66.82% grâce à l'apport en capital de la Commune de Lausanne de CHF 16 millions permettant de réduire la proportion d'exposition à la dette. Toutefois, les investissements futurs étant principalement destinés à être financés par des capitaux étrangers, ce ratio devrait augmenter dans les prochains mois.

L'indicateur TER REF GAV qui met en relation les charges de direction de la société et le total du bilan s'élève à 0.17%, soit une variable stable par rapport au dernier exercice. Ce pourcentage indique que l'utilisation des ressources de la SILL reste ainsi plus efficace que la moyenne de la branche.

* Indicateur Total Expense Ratio (Gross Asset Value), selon la directive de la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association). Cet indicateur mesure la totalité des coûts associés à la gestion et à l'administration de la société par rapport à la fortune totale de celle-ci. Il permet de juger de l'utilisation raisonnable des ressources de l'entreprise pour son activité de management et d'exploitation. Le calcul est fait ainsi : (frais de direction + frais d'exploitation) / total de l'actif. C'est à dire pour l'exercice 2016: $188'424.66 / 109'560'713.56 = 0.17\%$

UTILISATION DU RÉSULTAT

Le résultat accumulé au bilan se compose des bénéfices des exercices 2016, 2015 et 2014, diminués des pertes des exercices antérieurs, et se monte à CHF 356'436.90. L'assemblée générale du 12 juin 2017 a décidé d'attribuer 5% de ce dernier à la réserve légale, soit CHF 17'821.85.

Pour la première fois, un dividende est également distribué, à hauteur de CHF 153'180, à l'actionnaire unique, la Commune de Lausanne.

Ainsi, le solde à reporter au bilan en 2017 s'élève à CHF 185'435.05.

PRÉSENTATION DES PROJETS

Liste des Projets

Les opérations en cours ou réalisées sont décrites dans les fiches opérations ci-après.

Projets	Prix de revient	Nbre de logements	⁽³⁾ Etat locatif	⁽⁴⁾ Rendement brut	Loyer moyen logements/an/m ²
Ch. Prairie 5A+5C	18'618'604.70	52	1'005'017.00	5.40%	247
Bonne-Espérance 32	11'048'032.65	37	592'910.00	5.37%	224
Place de La Sallaz 4&5	17'353'896.85	29	887'476.00	5.11%	236
Les Fiches Nord - Lots 8&9 ⁽¹⁾	⁽²⁾ 35'599'000.00	99	1'622'974.00	4.56%	245
Les Fiches Nord - Lot 11 ⁽¹⁾	72'000'000.00	185	3'767'025.00	5.23%	247
Falaises ⁽¹⁾	38'100'000.00	94	1'887'570.00	4.95%	239
En Cojonnex ⁽¹⁾	33'000'000.00	102	1'662'960.00	5.04%	260
	225'719'534.20	598	11'425'932.00	5.06%	245

⁽¹⁾ Chiffres prévisionnels

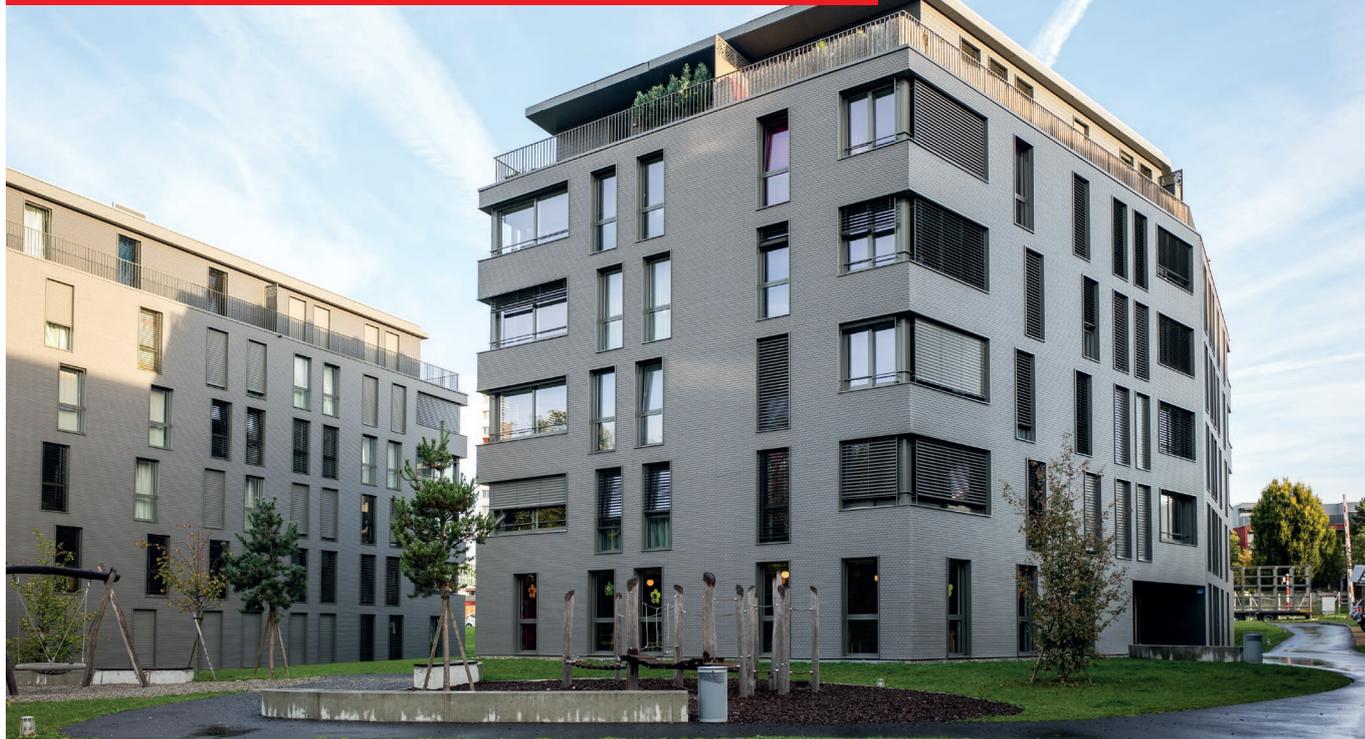
⁽²⁾ Prix de revient uniquement sur la partie locative et après déduction du prix de revient des 33 lots de PPE vendus

⁽³⁾ Déduction faite de la rente annuelle du droit de superficie

⁽⁴⁾ Calculé sur le prix de revient de l'opération



PROVENCE - CH. DE LA PRAIRIE 5A+5C



Situé entre l'avenue de Provence et le parc de la vallée de la Jeunesse, le projet se pose en filtre urbain et s'inscrit de manière à prolonger le parc jusqu'en bordure de l'avenue. Cinq corps de bâtiments, disposés en quinconce, se décalent pour offrir des percées visuelles et paysagères vers le sud. Deux ont été octroyés à la SILL par décision de la Municipalité, les trois autres immeubles ont été acquis par un investisseur privé, la Vaudoise Assurances. Le projet a fait l'objet d'un appel d'offres d'investisseurs organisé par la Commune de Lausanne. Celui-ci a, conformément à la procédure prévue, été suivi d'un concours d'architecture ouvert au terme duquel le bureau d'architecture Farra & Zoumboulakis a été désigné lauréat.

La surface brute de plancher réalisée pour la totalité du projet est de

14'834 m² pour une surface utile de 11'576 m².

L'immeuble A détenu par la SILL est un immeuble de 28 logements protégés destinés aux seniors. Il s'agit de logements standards à loyers contrôlés. Un total de 52 logements sont aujourd'hui propriété de la SILL.

La SILL détient également 20 places de parc dans le sous-sol commun ainsi que trois surfaces d'activités et un APEMS loué à la Commune de Lausanne.

La diversité de typologies présente dans les 5 immeubles contribue à une mixité sociale et générationnelle dans un environnement écologique. Le traitement architectural unitaire de tous les bâtiments assure une grande cohérence à l'ensemble du site. Les aménagements extérieurs offrent deux généreuses places de jeux et des dégagements arborisés.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2008	2010-11	2011-13	06.2013

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT

Valeur vénale	18'190'000.00
Prix de revient	18'618'604.70
Amortissement	-477'804.70
Valeur comptable au 31.12.2016	18'140'800.00
Etat locatif DDP déduit	1'005'017.00.00
Rendement brut EL/VV	5.53%

RÉPARTITION

Logements protégés	28
Logements contrôlés	24
Surfaces commerciales	3
APEMS	1
Parking	20

BONNE-ESPÉRANCE 32



Accessible depuis le chemin de Bonne-Espérance, le projet propose un ensemble cohérent de deux bâtiments implantés au nord du périmètre de construction, de manière à former un front bâti donnant sur un espace vert reliant les façades sud des bâtiments à la Vuachère. L'ensemble totalise 59 logements entre 2,5 et 5,5 pièces.

Le bureau Tribu'Architecture, lauréat d'un concours sur présélection, a assuré l'entier des prestations d'architecte et de direction des travaux. Le 19 juin 2012, le Conseil communal a adopté le préavis 2012/16 et octroyé un droit distinct et permanent (DDP) de superficie en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) pour le bâtiment n° 30 et la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL) pour le n° 32, situé à l'est de la parcelle. Le premier abrite 22 logements subventionnés et le Centre de quartier des Faverges, inauguré au mois de juin 2015. Le second propose 18 logements subventionnés et 19 en marché libre à loyers contrôlés. L'ensemble des appartements

des deux immeubles possède une cave d'étage et un minimum de deux orientations. En plaçant presque systématiquement les chambres au calme, c'est-à-dire aux angles et donc à l'écart des murs mitoyens des appartements voisins, les espaces de séjour, coins à manger et bureaux peuvent s'orienter vers deux directions et permettre des activités différenciées simultanées. Les services et sas d'entrée forment, en outre, une couronne protégeant l'intérieur des logements des nuisances des cages d'escalier. Enfin, la répartition et la taille différenciée des ouvertures selon leur orientation répondent favorablement à la valorisation optimale des gains solaires pour répondre au standard « Société à 2000 watts ».

Bonne-Espérance est aujourd'hui un quartier vivant et porteur d'une identité forte, en favorisant la mixité sociale et les espaces de rencontres.

Ce projet inauguré, en présence de ses locataires, en septembre 2015, est entièrement loué depuis le mois de février 2015.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2010	2010-11	2012-14	02.2015

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT

Valeur vénale	10'640'000.00
Prix de revient	11'048'032.65
Amortissement	-125'032.65
Valeur comptable au 31.12.2016	10'923'000.00
Etat locatif DDP déduit	592'910.00
Rendement brut EL/VV	5.57%

RÉPARTITION

Logements subventionnés	18
Logements contrôlés	19
Parking	21

PLACE DE LA SALLAZ 4 & 5



Situés à l'ouest de la sortie du métro lausannois M2 La Sallaz, les deux constructions nouvelles sont situées dans le vallon du Flon. Les bâtiments cherchent le rapport au végétal environnant, ils sont revêtus d'une façade en bois et des arbres viennent compléter les aménagements paysagés de la parcelle. Cet ensemble est composé de logements avec loggia dans les étages, une crèche et une bibliothèque au niveau de la place du métro, un parking public (68 places) pour la place de la Sallaz plus bas, accessible par la route de contournement.

Cette réalisation fut initiée par UBS Fund Management Switzerland. Suite au désengagement de cette dernière courant 2012, la Municipalité a décidé d'en confier la reprise à la SILL. Le Conseil communal a ainsi adopté le 5 novembre 2013 le préavis 2013/38 et octroyé un droit distinct et permanent (DDP) de superficie à la SILL pour la réalisation de ce projet. Le bureau L-architectes Sàrl, lauréat d'un concours d'architecture sur

invitation en été 2009, a assuré l'entier des prestations d'architecte et de la direction des travaux.

Le bâtiment situé au sud de la parcelle est composé de deux niveaux de logement (niveaux +1 et +2), d'une bibliothèque accessible de plain-pied depuis la place de la Sallaz (rez-de-chaussée), et d'un demi étage de logement (niveau -1) donnant sur le Vallon.

Le bâtiment nord est composé de deux niveaux de logements (niveaux +1 et +2), d'une garderie et d'un espace d'activités au rez-de-chaussée et de trois appartements au niveau -1. Ce dernier permet d'accéder à la place de jeux de la garderie, située entre les deux bâtiments. Les 3,5 et 4,5 pièces occupant les niveaux +1 et +2, ainsi que deux des huit 2 pièces, bénéficient d'une loggia donnant sur le Vallon ou sur la place de la Sallaz.

L'ensemble des bâtiments, entièrement loué depuis décembre 2015, répond aux exigences du label Minergie Eco® alliant sobriété énergétique et confort.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2011	2012-13	2013-15	12.2015

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT

Valeur vénale	18'000'000.00
Prix de revient	17'353'896.85
Amortissement	-97'896.85
Valeur comptable au 31.12.2016	17'256'000.00
Etat locatif DDP déduit	887'476.00
Rendement brut EL/VV	4.93%

RÉPARTITION

Logements contrôlés	29
Surface commerciale	1
Bibliothèque	1
Crèche 22 pl.	1
Parking privé	20
Parking public	68

LES FICHES NORD - LOTS 8 & 9



L'ensemble des lots 8&9 des Fiches Nord se situe au chemin de Bérée à proximité immédiate du M2 (arrêt Fourmi) et jouxte les constructions de la CPCL, la FLCL, l'ECA, la Vaudoise Assurances et du Crédit Agricole. Cette construction de 8 bâtiments Minergie-P-Eco®, totalise 131 logements dont 47 subventionnés, 52 contrôlés et 32 en PPE. Le projet a fait l'objet d'un concours en procédure ouverte dont le lauréat fut le bureau NB. ARCH de Lausanne, assisté par A. Planir pour la direction des travaux.

Issu d'un regroupement de dix parcelles, le quartier des Fiches Nord a fait l'objet en 2008 d'un concours d'urbanisme pour lui donner une cohérence et un cadre de développement harmonieux entre espaces construits et naturels. Lancés en 2013, les projets de construction accueilleront d'ici 2019, sur près de 50'000 m², 670 logements et 2'000 habitants, des commerces, des espaces administratifs ainsi qu'une école. Situées le long d'une artère importante et à proximité immédiate de la station « Fourmi » du M2, les Fiches Nord représentent l'un des plus importants chantiers qu'ait connu Lausanne depuis des décennies.

A terme et parmi les six investisseurs privés et publics, la SILL aura construit près de la moitié des 670 logements projetés. Depuis octobre 2016, la SILL a mis sur le marché 52 appartements à loyers contrôlés et 47 subventionnés, aujourd'hui tous loués. De plus, tous les 32 appartements disponibles à la PPE, ont été vendus.

Ils rejoignent ainsi les 136 appartements et bureaux occupés depuis 2015 à l'entrée ouest du quartier. En 2017, une dizaine de potagers ont également germé entre les immeubles, sur une surface totale d'environ 500 m². Fruit d'une réflexion alliant densification et qualité de vie, il offre à ses résidents un cadre de vie harmonieux où la part belle est donnée à la mobilité douce et aux aménagements extérieurs, terreau de rencontres et source de lien social.

La commercialisation de ces biens a également été le fruit d'une mûre réflexion, notamment par le développement d'un site internet. Ce dernier relayera également les informations diverses de la gérance et de l'association des habitants.

www.lesfichesnord.ch

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2013	2013-14	2014-16	2016

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Valeur vénale	31'630'000.00
Prix de revient (location)	35'599'000.00
Valeur comptable au 31.12.2016	21'684'662.35
Etat locatif DDP déduit	1'622'974.00
Rendement brut EL/VV	5.13%

RÉPARTITION

Logements subventionnés	47
Logements contrôlés	52
Surface commerciale	1
Parking	60

LES FICHES NORD - LOT 11



Le projet Lot 11 se situe chemin de Bérée au nord-est du quartier des Fiches Nord et à proximité immédiate du métro M2 et de l'autoroute.

Le terrain de 12'904 m² a fait l'objet d'un plan partiel d'affectation définissant l'implantation de 6 bâtiments ainsi que les affectations de ces dernières réparties entre 90% logements et 10% activités.

Le lauréat du concours en procédure ouverte est le bureau Ferrari Architectes. Il assure les prestations complètes soit architecture et direction des travaux.

Le projet s'articule autour d'une succession de places publiques, semi-publiques pour distribuer les espaces privés. La limite nord-est du quartier se matérialise par l'édification d'un bâtiment élevé divisé en quatre corps surnommé « le serpent ».

Le projet respecte les exigences constructives et critères de certification Minergie-P Eco®.

La surface brute de plancher est de 21'441 m² et la surface utile de plancher est de 16'283 m².

Le programme se compose de 185 logements garantissant une parfaite mixité sociale au sein du quartier. Il est en effet prévu de réaliser des logements subventionnés, à loyers contrôlés, en marché libre ainsi qu'en collocation pour les étudiants.

S'ajoutent encore une crèche de 44 places, des surfaces d'activités et un parking souterrain de 114 places.

Le chantier a débuté le 15 janvier 2017.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2014	2014-15	2017-19	2019

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

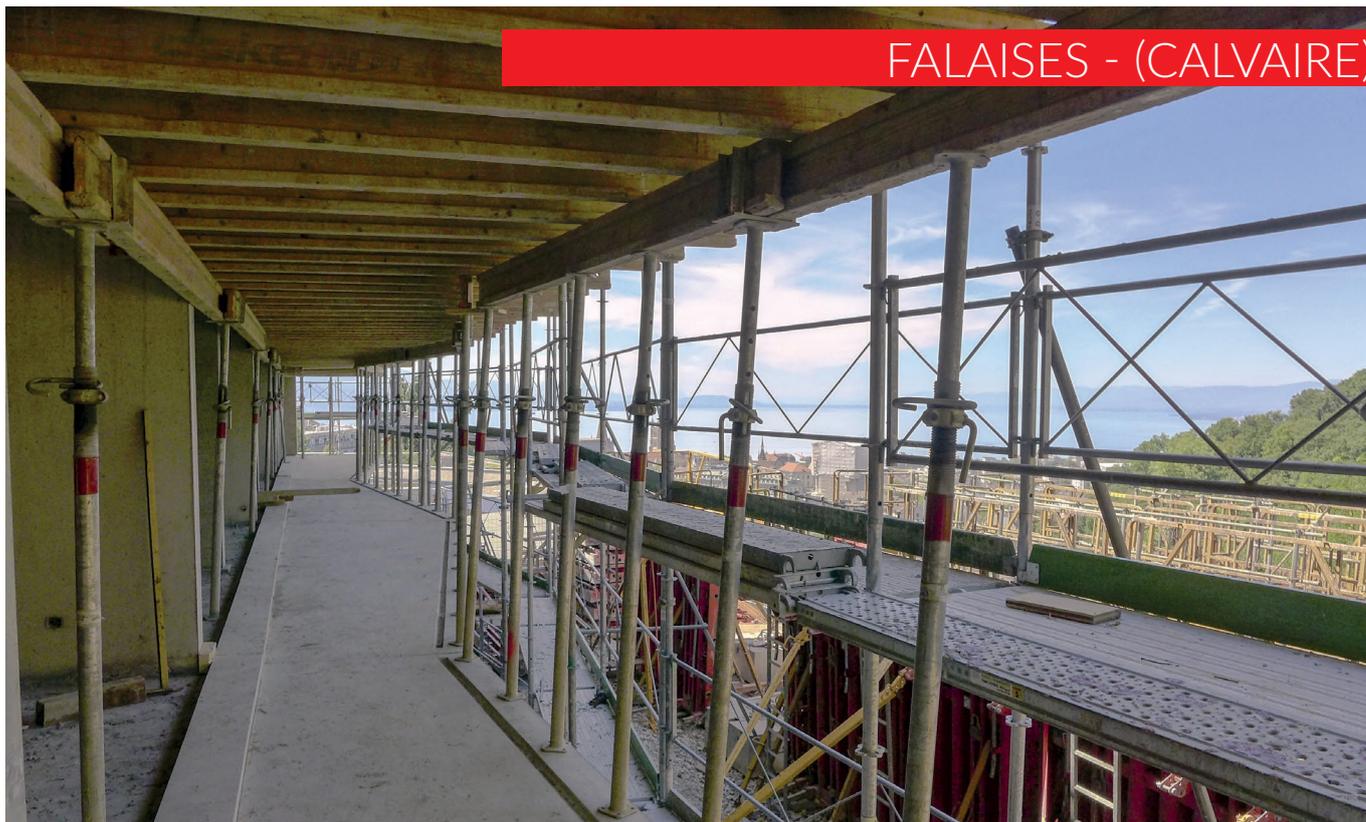
RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient	72'000'000.00
Valeur comptable au 31.12.2016	8'688'897.81
Etat locatif DDP déduit	3'767'025.00
Rendement brut	5.23%

RÉPARTITION

Logements libres	29
Logements contrôlés	53
Logements subventionnés	88
Logements étudiants	15
Surfaces d'activités	>3
Crèche 44 pl.	1
Parking	128

FALAISES - (CALVAIRE)



Ce projet développé en collaboration avec la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), est composé d'une réalisation de 194 logements, dont environ 50% pour la SILL.

Site historique du premier réservoir d'eau lausannois, le Calvaire est au bénéfice d'une topographie particulière tant par la vue qu'il offre que par sa proximité avec les transports publics. La Municipalité a saisi l'opportunité de la construction du réservoir pour repenser l'urbanisme du site.

Un concours d'urbanisme et d'architecture a donné corps en 2013 au projet lauréat « CLIFF » du bureau MPH (Monnerat Petitpierre Hunger). Réparti sur trois corps de bâtiments distincts, allongés et légèrement décalés, il prévoit la réalisation de 194 logements, d'une

garderie, d'un parking de 127 places ainsi que des surfaces administratives et commerciales. Ce nouvel ensemble, situé aux alentours de lieux de formation, propose également des studios à prix abordable pour les étudiants. Exemple énergétique et compatible avec le concept « Société à 2000 watts », il répond également au standard Minergie-P Eco®.

Localisé à proximité immédiate de la station CHUV du M2, le projet contribuera à la mutation urbaine que connaît le nord-est de la ville tout en garantissant une qualité de vie élevée, une mixité sociale et le respect de critères environnementaux stricts.

Le chantier a débuté le 15 janvier 2017. La mise sur le marché de ces nouveaux logements est prévue d'ici à 2019.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2013	2013-15	2017-19	2019

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient (SILL)	38'100'000.00
Valeur comptable au 31.12.2016	2'668'297.73
Etat locatif DDP déduit	1'887'570.00
Rendement brut	4.95%

RÉPARTITION (SILL)

Logements libres	18
Logements contrôlés	36
Logements subventionnés	27
Logements étudiants	12
Surfaces commerciales	>3
Crèche 44 pl.	1
Parking	48

«EN COJONNEX»



Ce projet en construction sur une parcelle située à « En Cojonnex » totalise 102 logements destinés aux étudiants et pourra accueillir jusqu'à 255 locataires.

Le projet établi par le bureau d'architecture MPH (Monnerat Petitpierre Hunger) à Lausanne, désigné vainqueur d'une procédure ouverte SIA 142, est situé à proximité de l'École hôtelière de Lausanne et du Chalet-à-Gobet. Il se compose de trois bâtiments qui jouent avec la forêt environnante et délimitent une clairière, lieu de vie et de rencontre du nouvel ensemble et d'un parking souterrain de 50 places. Les façades revêtues de bardage vertical en bois s'assimilent à l'élançement de troncs.

Le thème de la clairière se prolonge à l'intérieur des immeubles. Une cage d'escalier généreuse distribue sept appartements par étage. Le hall d'entrée devient une zone de transition entre l'espace public de la cage d'escalier et l'intimité de l'appartement. La cuisine est l'espace de vie et bénéficie d'un prolongement vers l'extérieur par une loggia.

Les typologies de logement proposées sont adaptées aussi bien à des familles qu'à des colocations. La flexibilité des logements et les paliers d'étage généreux favorisent les échanges sociaux.

Deux des trois bâtiments (1 et 2) sont implantés perpendiculairement à la route de Cojonnex. Ils comptent chacun six étages (R + 4 + attique). Ces deux bâtiments sont entièrement dédiés aux logements, avec un espace communautaire au rez-de-chaussée du bâtiment 2 qui bénéficie d'un accès de plain-pied sur la place centrale.

Le bâtiment 3 est implanté le long de la contre-allée de la route de Berne et compte quatre étages (R + 2 + attique). Ce bâtiment accueille 27 logements.

Le démarrage chantier a débuté le 20 septembre 2016. La mise sur le marché de ces logements est prévue pour la rentrée scolaire 2018.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2014	2014-15	2016-18	2018

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient	33'000'000.00
Valeur comptable au 31.12.2016	3'479'859.38
Etat locatif DDP déduit	1'662'960.00
Rendement brut	5.04%

RÉPARTITION

Logements	102
Parking	50

ÉTATS FINANCIERS



PLACE DE LA SALLAZ 4-5

COMPTE DE FORTUNE

CHF

Au 31.12.2016

Au 31.12.2015

ACTIF

Trésorerie	25'643'297.57	3'094'048.38
Actifs de régularisation	104'907.20	345'936.16
Autres créances	913'743.72	4'995.81
Actifs courants	26'661'948.49	3'444'980.35
Immeubles de placement	82'841'517.27	78'062'073.52
Immeubles en exploitation	46'319'800.00	46'380'701.35
Prairie 5A + 5C	18'140'800.00	18'130'000.00
• Coût de construction	18'618'604.70	18'607'804.70
• Fonds d'amortissement	-477'804.70	-477'804.70
Bonne-Espérance 32	10'923'000.00	10'890'000
• Coût de construction	11'048'032.65	11'000'078.40
• Fonds d'amortissement	-125'032.65	-110'078.40
Place de la Sallaz 4 & 5	17'256'000.00	17'360'701.35
• Coût de construction	17'353'896.85	17'360'701.35
• Fonds d'amortissement	-97'896.85	0.00
Immeubles en cours de construction	25'164'521.73	23'575'219.90
Les Fiches Nord, lots 8 & 9	21'684'662.35	23'575'219.90
En Cojonnex	3'479'859.38	0.00
Immeubles en développement	11'357'195.54	8'106'152.27
Les Fiches Nord, lot 11	8'688'897.81	4'843'899.29
Falaises (Calvaire)	2'668'297.73	1'751'386.90
En Cojonnex	0.00	1'510'866.08
Immobilisations financières	16'747.80	16'745.95
Garantie de loyer Haldimand 17	16'747.80	16'745.95
Immobilisations corporelles	40'500.00	50'000.00
Equipements	40'500.00	50'000.00
Actifs non courants	82'898'765.07	78'128'819.47
Total de l'actif	109'560'713.56	81'573'799.82

PASSIF

Capitaux étrangers à court terme	666'364.86	4'616'083.93
Capitaux étrangers à long terme	72'537'911.80	57'340'470.80
Capitaux étrangers	73'204'276.66	61'956'554.73
Capital et réserves	36'000'000.00	20'000'000.00
Résultat accumulé au bilan	356'436.90	-382'754.91
Fonds propres	36'356'436.90	19'617'245.09
Total du passif	109'560'713.56	81'573'799.82

COMPTE DE RÉSULTAT

Période	2016 01.01.16-31.12.16	2015 01.01.15-31.12.15
REVENUS		
Produits des locations d'immeubles	2'958'594.37	1'911'274.92
Produits des ventes d'immeubles en PPE	4'131'645.15	0.00
Produits financiers	161.42	382.56
Produits d'exploitation	7'090'400.94	1'911'657.48
Produits exceptionnels	0.00	187.50
Total des produits	7'090'400.94	1'911'844.98
CHARGES		
Charges directes des locations d'immeubles	689'164.56	455'116.66
Rentes de droit de superficie	329'008.75	217'336.15
Charges financières	810'439.90	445'379.03
Amortissements et corrections de valeur	4'101'268.50	311'433.60
Amortissement des immeubles de placement	112'851.10	295'162.95
Corrections de valeur des immeubles de placement	3'968'859.00	0.00
Amortissement des immobilisations corporelles	19'558.40	16'270.65
Charges de personnel	60'119.82	54'495.15
Autres charges d'exploitation	128'304.84	92'407.70
Impôts directs	69'964.00	14'010.00
Charges d'exploitation	6'188'270.57	1'590'178.29
Charges exceptionnelles	162'938.76	70'814.35
Total des charges	6'351'209.13	1'660'992.64
RÉSULTAT		
Bénéfice de l'exercice	739'191.81	250'852.34

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Projet	Etablissement	Type	Montant	Taux	Echéance
Ch. de la Prairie 5A & 5C	UBS	hypothèque fixe	3'831'300.00	1.81%	16.09.19
Ch. de la Prairie 5A & 5C	UBS	hypothèque fixe	627'200.00	1.55%	16.09.19
Ch. de la Prairie 5A & 5C	UBS	hypothèque fixe	6'737'500.00	1.73%	22.06.22
Ch. de la Prairie 5A & 5C	UBS	hypothèque fixe	4'716'250.00	1.96%	15.02.23
Bonne-Espérance 32	BCV	hypothèque fixe	6'226'320.80	1.70%	30.06.23
Bonne-Espérance 32	BCV	hypothèque fixe	3'168'800.00	2.31%	31.01.24
Place de la Sallaz 4 & 5	Raiffeisen	hypothèque fixe	7'181'000.00	1.68%	30.09.24
Place de la Sallaz 4 & 5	Raiffeisen	hypothèque fixe	4'301'000.00	1.90%	30.04.25
Fiches Nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	hypothèque fixe	8'627'000.00	1.80%	30.06.25
Fiches Nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	hypothèque fixe	8'402'000.00	1.64%	01.12.25
Fiches Nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	hypothèque fixe	5'442'000.00	1.60%	01.05.26
Place de la Sallaz 4 & 5	Raiffeisen	hypothèque fixe	4'003'000.00	1.60%	01.06.26
Fiches Nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	hypothèque fixe	9'261'000.00	1.54%	30.09.26
			72'524'370.80	1.73%	

QUARTIER DES FICHES NORD





SILL

Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA

Rue Haldimand 17
1003 Lausanne
T: 021 324 08 08
sillsa.ch